



Malmö stad

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

Datum

2025-04-14

Vår referens

Erik Kjellstenius

Planeringssekreterare

erik.kjellstenius@malmo.se

Lokalanskaffning - Nya skollokaler inom fastigheten Innerstaden 9:173

GYVF-2025-918

Sammanfattning

Detta ärende avser anskaffning av lokaler för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173. Lokalerna kommer att bli en del av Malmö stads nya multisportbyggnad som är ett av projekteten i den pågående utvecklingen av Stadionområdet. De nya lokalernas syfte är att möjliggöra en utökning av Malmö Idrottsgymnasium och en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasium.

Förslag till beslut

1. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige godkänna lokalanskaffning avseende nybyggnation av skola inklusive skolkök inom fastigheten Innerstaden 9:173, till ett uppskattat investeringsbelopp om 344 600 000 kronor.

Beslutsunderlag

- Preliminära ritningar - gymnasieskola
- Preliminära ritningar per verksamhet
- G-Tjänsteskrivelse GVN 2025-03-28 Lokalanskaffning Nya skollokaler inom fastigheten Innerstaden 9:173 (Reviderad efter AU med synliga ändringar)
- G-Tjänsteskrivelse GVN 2025-03-28 Lokalanskaffning Nya skollokaler inom fastigheten Innerstaden 9:173 (Reviderad efter AU - ren version)
- Protokollsutdrag GVNAU 2025-04-11 §53 Lokalanskaffning - Nya skollokaler inom fastigheten Innerstaden 9:173

Beslutsplanering

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens arbetsutskott 2025-04-11

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden 2025-04-25

SIGNERAD



Beslutet skickas till

Stadskontoret
Fritidsnämnden

Ärendet

Detta ärende avser anskaffning av lokaler för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173. Lokalerna kommer att bli en del av Malmö stads nya multisportbyggnad som är ett av projekten i den pågående utvecklingen av Stadionområdet. De nya lokalernas syfte är att möjliggöra utökning av Malmö Idrottsgymnasium och en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasium.

Befintliga lokaler

I detta avsnitt beskrivs Malmö Idrottsgymnasiums och Valdemarsro gymnasiums nuvarande lokaler.

Malmö Idrottsgymnasium

Malmö Idrottsgymnasium har idag ca 600 elever i gymnasieskola och ca 30 elever i anpassad gymnasieskola. Skolans lokaler ligger i Eleda stadion som ägs och förvaltas av Malmö FF. Lokalerna omfattar totalt ca 4 200 m² bruttoarea (BTA) med en årshyra om 8,8 miljoner kronor (befintligt avtal löper till 2029-06-30). Skolan hyr även lokaler för undervisning (408 m² BTA) i Athleticum av fritidsförvaltningen till en kostnad om ca 770 000 kronor. Utöver lokaler för undervisning tillkommer även utgifter för tillredning av skolmat (inklusive serveringsytor) till en kostnad om ca 4 miljoner kronor per år.

När de nya lokalerna inom fastigheten Innerstaden 9:173 färdigställs finns möjligheten att lämna delar av lokalerna i Eleda stadion som är mindre ändamålsenliga.

Valdemarsro gymnasium

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har sedan tidigare i nämndens lokalbehovsplan beslutat att Valdemarsro gymnasium ska omlokaliseras. Skolan har idag ca 220 elever i anpassad gymnasieskola. Skolan ligger inom fastigheten Fältsippan 12 och lokalerna omfattar ca 10 224 m² BTA till en årshyra om 17,2 miljoner kronor.

De nya lokalerna inom fastigheten Innerstaden 9:173 möjliggör en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasiums verksamhet. Lokalerna utformas för att främst kunna erbjuda plats för elever på nationella program men även en del elever på individuella program. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen utreder i samarbete med serviceförvaltningen lämpliga fastigheter för omlokalisering av de delar av Valdemarsro gymnasium som inte flyttar till lokalerna inom fastigheten Innerstaden 9:173.

**Tabell 1 – Befintliga lokaler**

Lokal	Storlek (m ² BTA)	Hyra/år
Malmö Idrottsgymnasium	4 613	8 800 770
Valdemarsro gymnasium	11 369	17 162 000

Nya lokaler inom fastigheten Innerstaden 9:173

Lokalerna inom fastigheten Innerstaden 9:173 ska möjliggöra en utökning av Malmö Idrottsgymnasiums verksamhet samt en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasium som erbjuder undervisning i anpassad gymnasieskola. Lokalerna planeras som en del av Malmö stads nya multisportbyggnad och kommer vara belägna i byggnadens östra del i sju våningar varav fem våningsplan är helt avsedda för skolans verksamhet.

Utökningen av Malmö Idrottsgymnasium innebär att skolan blir Sveriges största idrottsgymnasium som erbjuder 21 nationellt godkända idrottsutbildningar och riksintag för elever som utövar friidrott och triathlon. De nya lokalerna bidrar till kommunfullmäktigemålet om en mer jämlik stad genom att skapa förutsättningar för möten mellan elever i gymnasieskola och elever i anpassad gymnasieskola.

Lokalernas utformning

Skollokalerens samtliga utrymmen utformas för att uppfylla gällande myndighetskrav för både gymnasium och anpassat gymnasium. Skolan kommer att ha en egen entré med bemannad reception i byggnadens östra fasad som vetter ut mot ett nyanlagt torg. Lokalerna utformas med en enda entré för elever, personal och besökare i syfte att skapa ett ändamålsenligt skalskydd.

Skolans bibliotek placeras på plan 2 i direkt anslutning till fritidsförvaltningens lounge/studietorg där elever kan vistas såväl under- som efter skoldagen, exempelvis mellan skola och träning.

På plan tre kommer skolans matsal att ligga. På samma plan kommer skolans korttidstillsyn att vara placerad – lokalerna är avsedda för elever på anpassad gymnasieskola som med stöd i lagen om stöd och service (LSS) har rätt till tillsyn före- och efter skoldagen och under lov.

De lokaler som främst är avsedda för det anpassade gymnasiet placeras på plan 4 och delar av plan 5. Här är klassrummen något mindre och grupprummen fler för att möta verksamhetens behov. Det anpassade gymnasiet kommer även ha tillgång till specialsalar – hemkunskapssal, syslörd/kreativ verkstad och bildsal.



Gymnasieskolans undervisningslokaler placeras främst på plan 5–7. Här ryms ca 14 klassrum (för upp till 35 personer) samt biologisal, kemisal och fysiksal med tillhörande preparationsrum.

Skolledning, administration och lärararbetsrum är utspridda i lokalerna för att möjliggöra god vuxennärvaro. Personalen kommer att ha tillgång till personalmatsal och mötesrum.

I multisportbyggnadens källare placeras skolans arkiv som uppfyller gällande myndighetskrav.

Skolans lokaler har utformats för att kunna användas så flexibelt som möjligt. Samtliga större klassrum har en kapacitet för upp till 35 personer vilket även möjliggör undervisning för vuxenutbildning. De mindre klassrummen har en kapacitet om upp till 28 personer.

Idrottsanläggning

Skolan kommer att ha god tillgång till idrottslokaler i den nya multisportbyggnaden. I direkt anslutning till skolans lokaler kommer fritidsförvaltningen att ha en fullstor inomhusfotbollsplan och en basketplan. Under dagtid kommer eleverna i gymnasiet att kunna nyttja fotbollsplanen som är delbar i fyra för utökad kapacitet. Eleverna i anpassad gymnasieskola kommer att ha tillgång till baskethallen under hela skoldagen. Idrottsanläggningen har en egen entré med foajé direkt söder om skolans entré. I foajéns södra delar kommer ett café ha servering för både skolans elever och besökare till anläggningen. Caféet är sammanlänkat med skolans bibliotek och studietorget genom en bred intertrappa i byggnadens sydöstra hörn.

De nya idrottslokalerna förstärker skolans goda möjligheter att erbjuda elever utbildning i kombination med idrottsutövande.

Kapacitet och ekonomi

Den nya skolan kommer att bli 9 640 m² BTA stor med en uppskattad årshyra om 25,5 miljoner kronor år 1. Lokalernas totala investeringskostnad uppskattas till ca 327 miljoner kronor vilket motsvarar ca 34 000 kr/m². Malmö stads nya internhyresmodell innebär att hyresobjektens lokalhyra minskar över tid. Därmed förväntas lokalhyran efter 10 år vara ca 24 miljoner kronor och efter 30 år vara ca 19 miljoner kronor (exklusive eventuella tillkommande verksamhetsanpassningar).

Skolan planeras för att kunna erbjuda plats på både gymnasiet och det anpassade gymnasiet. Lokalernas flexibilitet innebär dock att lokalerna är möjliga att använda för andra typer av verksamhet, exempelvis vuxenutbildning. I tabellen nedan redovisas uppskattad lokalkapacitet per verksamhet.

**Tabell 3 – Kapacitet vid planerad organisation**

Verksamhet	Antal klassrum	Antal elever
Gymnasium	14	420 (i genomsnitt 30 elever/klass)
Anpassat gymnasium	10	150 (i genomsnitt 15 elever/klass)
Summa	24	570

För planerad organisation (420 elever gymnasieskola, 150 elever anpassad gymnasieskola) blir antalet kvadratmeter per elev ca 16 m²BRA. Enligt Repab Fakta, som sammanställer årlig statistik för skolbyggnader, bör en nybyggd gymnasieskola ha en lokaleffektivitet motsvarande 8–12 m²BRA per elev. Att den nya skolan har en lägre lokaleffektivitet beror på att den anpassade gymnasieskolan är mer ytkrävande. Dels för att antal elever per klass är mindre, dels för att skolformen har ett större behov av specialsalar. Även skolans lokaler för korttidstillsynen bidrar till ett större ytbehov per elev.

Med en organisation med 570 elever blir hyran ca 45 000 kr/elev. Vid nämndens senaste nyanskaffning, Malmö Citadellsgymnasium är hyran 28 000 kr/elev. Valdemarsro gymnasium, som endast har elever i anpassat gymnasium har lokalkostnaden ca 78 000 kr per elev/år. Därmed finns det pedagogiska fördelar och effektivitetsfördelar med samlokaliseringen av gymnasium och anpassat gymnasium. De nya skollokalerna är kostnadseffektiva och lokaleffektiviteten hög.

Lokalkostnaden per kvadratmeter för de nya lokalerna är ca 2 600 kr/år vilket kan jämföras med Malmö Citadellsgymnasium (2 300 kr/m²/år). Den förväntade lokalkostnaden innefattar de senaste årens prisökningar i byggbranschen. Årshyran för den nya skolan förväntas sjunka över tid.

Nyttjande och kostnad för fritidsförvaltningens idrottslokaler i multisportbyggnaden kommer att regleras i en separat överenskommelse. Överenskommelsens utformning ska säkerställa att nyttjande förvaltning endast ersätter fritidsförvaltningen utifrån faktiskt driftskostnad för de timmar förvaltningen nyttjar lokalerna.

I lokalanskaffningen ingår skolans tillagningskök vars investeringskostnad uppgår till ca 18 miljoner kronor. Hyresgäst för tillagningsköket är Malmö skolrestauranger, serviceförvaltningen. Den totala investeringen för skollokalerna inklusive tillagningskök uppskattas till ca 344 600 000 kr.



Frågående hyra

De nya lokalerna innebär att delar av Malmö Idrottsgymnasiums lokaler som är mindre ändamålsenliga kan lämnas. De lokaler som kan lämnas ligger på plan 2 i Eleda stadion och omfattar ca 900 kvadratmeter med klassrum, kontor och arbetsrum. Nämnden planerar att lämna hela lokalbeståndet inom fastigheten Fältsippan 12 där Valdemarsro gymnasium ligger idag. Förvaltningen uppskattar att de nya skollokaler i multisportbyggnaden kan erbjuda lokaler för ca hälften av Valdemarsro gymnasiums elever. Tabellen nedan listar en uppskattning av frågående hyra (2025 års hyresnivå).

Frågående hyra

Lokal	Frågående årshyra
Eleda stadion	1 883 000 kr
Valdemarsro gymnasium	8 581 000 kr*
Summa	10 464 000 kr

* 50% av årshyran för Valdemarsro gymnasium 2025.

Samnyttjande

Skolan kommer att samnyttja delar av lokalerna med fritidsförvaltningen. Skolans elever och personal kommer att ha tillgång till multisportbyggnadens huvudentré med foajé och till studietorget på plan 2. Skolans matsal och kök anpassas för att kunna ta emot större sällskap utanför verksamhetstid. Ett antal av skolans klassrum anpassas för att möjliggöra övernattning, exempelvis vid större idrottsevenemang för barn och ungdomar. Dessa klassrum ska även gå att hyra för föreningar som behöver lokaler för stämmor och andra möten. Även övriga kommunala gymnasieskolor kommer att kunna nyttja lokalerna vid behov för att öka nyttjandegraden.

Ansvariga

Elena Zukauskaite Avdelningschef

Anneli Schwartz Förvaltningschef